



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

Chronique de droit des biens – Septembre 2013

BEAUSSONIE GUILLAUME
JEAN SEVERIN

Référence de publication : Jean, Séverin et Beaussonie, Guillaume, « Chronique de droit des biens », *Lexbase Hebdo : édition privée générale*, 2013. [Note de jurisprudence]

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications, contacter portail-publi@ut-capitole.fr

Chronique de droit des biens – Septembre 2013

Au sommaire de cette première chronique, quelques questions classiques de droit des biens ; questions qui, pour être récurrentes, n'en conduisent pas moins, parfois, à des réponses originales. Voyons ainsi comment s'exerce l'action en élagage au profit d'une servitude de passage (Cass. civ. 3, 5 juin 2013, n° 11-25.627, FS-P+B), comment s'articulent autorisation d'occupation précaire, prescription acquisitive et construction sur le terrain d'autrui (Cass. civ. 3, 5 juin 2013, n° 11-22.958, FS-P+B), comment s'évalue l'indemnité lors d'une telle construction (Cass. civ. 3, 9 juillet 2013, n° 12-18.799, F-D), quelle est l'assiette d'un juste titre permettant de prétendre à une usucapion (Cass. civ. 3., 9 juillet 2013, n° 11-24.000, F-D) et quelle est la fonction d'une action en bornage (Cass. civ. 3, 23 mai 2013, n° 12-13.898, FS-P+B ; Cass. civ. 3, 10 juillet 2013, n° 12-19.416, FS-P+B).

I - Une servitude en renfort d'une autre servitude : l'élagage profite au passage

L'exercice de l'action en élagage est ouvert au titulaire d'une servitude de passage (Cass. civ. 3, 5 juin 2013, n° 11-25.627, FS-P+B N° Lexbase : A3275KGE)

A qui profite l'élagage ? La question peut surprendre puisque, à lire l'article 673 du Code civil (N° Lexbase : L3273ABT), la réponse semble des plus évidentes : "celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper". Même mal rédigé, le texte paraît ainsi désigner le propriétaire du terrain envahi par les branches des arbres de son voisin comme le titulaire d'une action en élagage à l'encontre de ce dernier.

Tout n'est pourtant pas si simple : la propriété à laquelle il est en l'occurrence fait référence doit être entendue de façon objective ; elle renvoie au bien plutôt qu'au pouvoir, bref à la terre plutôt qu'à son propriétaire. Rien ne s'oppose, alors, à considérer que tout détenteur d'un droit sur cette propriété, -i. e. le propriétaire, mais aussi tous les titulaires d'un droit réel-, puisse exercer ladite action. C'est ce que, bien maladroitement, la troisième chambre civile de la Cour de cassation exprime dans cet arrêt, en précisant que "l'article 673 du Code civil ouvre l'exercice de l'action en élagage quelle que soit la nature du droit réel à protéger".

En l'espèce, en vertu de cette interprétation du texte, c'est le titulaire d'une servitude de passage qui obtient la condamnation du propriétaire d'un fonds voisin au fonds qui la supporte -autrement dit au fonds dit "dominant"- à élaguer les branches de conifères plantés sur son terrain qui débordent sur le passage.

La précision apportée par la Cour de cassation peut être importante car, de la sorte, le bénéficiaire de la servitude de passage voit son droit particulièrement renforcé : d'une part, il est susceptible d'agir à la place d'un propriétaire qui s'avère trop oisif ou, comme c'est le cas dans cette affaire, qui

se trouve dans une situation de trop grande connivence avec "l'envahisseur" (père et fille en l'occurrence) ; d'autre part, contrairement à la règle habituellement en vigueur en la matière, il peut exiger un acte positif d'entretien de la part de l'envahisseur.

C'est d'ailleurs cette dernière règle que la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle au titulaire de la servitude de passage lorsque, en sus de l'élagage, celui-ci demande au propriétaire du fonds dominant de supprimer des blocs de pierres qui l'empêchent de jouir librement de sa servitude. Au visa des articles 697 (N° Lexbase : L3296ABP), 698 (N° Lexbase : L3297ABQ), 701 (N° Lexbase : L3300ABT) et 1382 (N° Lexbase : L1488ABQ) du Code civil, la Cour rappelle ainsi que "le propriétaire, dont le fonds est grevé d'une servitude de passage, n'est pas tenu, sauf convention contraire, d'améliorer ou d'entretenir l'assiette de la servitude mais seulement de ne rien faire qui tende à diminuer l'usage de la servitude ou à la rendre plus incommode". Il aurait fallu, sur ce point, démontrer que le propriétaire avait volontairement déposé les blocs de pierre pour empêcher le passage, ce qui n'a pas été fait.

GUILLAUME BEAUSSONIE

II - Autorisation d'occupation précaire, prescription acquisitive et construction sur le terrain d'autrui

L'autorisation d'occupation immobilière ne saurait caractériser une possession trentenaire à titre de propriétaire, tout comme elle ne saurait servir à retenir la bonne foi en matière de construction sur le terrain d'autrui (Cass. civ. 3, 5 juin 2013, n° 11-22958, FS-P+B N° Lexbase : A3296KG8)

La prescription acquisitive, en matière immobilière, nécessite que celui qui l'invoque possède le bien qu'il entend prescrire "à titre de propriétaire" (1), c'est-à-dire comme s'il en était propriétaire, quand bien même ce ne serait pas le cas. En d'autres termes, il doit se comporter comme un propriétaire, parce qu'il pense réellement avoir cette qualité.

En l'espèce, le propriétaire de terrains avait autorisé, dans les années 1968/1970, des époux à occuper des terrains pour y construire des locaux nécessaires à l'exploitation d'une entreprise ainsi qu'une maison d'habitation. Or, à la suite de ventes successives des parcelles, le dernier acquéreur somma les époux de quitter les lieux en 2002. Pour se défendre, les époux invoquèrent la prescription trentenaire desdits terrains litigieux. La Cour de cassation, comme la cour d'appel, rejeta la demande des époux en considérant, d'une part, que leur occupation était précaire et, d'autre part, que leur possession était équivoque.

En réalité, seule cette solution pouvait être retenue par les magistrats du Quai de l'Horloge, dans la mesure où l'occupation des terrains litigieux trouvait son origine exclusivement dans une autorisation d'occupation. En d'autres termes, les époux ne pouvaient pas légitimement se croire propriétaires, puisque l'autorisation d'occupation ne constitue pas un titre translatif de propriété. L'autorisation d'occupation est à l'image d'un bail : elle ne confère que la détention précaire d'un bien. Dès lors, si les époux possèdent au nom et pour le compte d'autrui, ils ne peuvent pas, a contrario, se comporter comme des propriétaires.

En outre, la Cour de cassation prend soin de préciser que la perspective d'une cession ultérieure, dans la mesure où elle n'a jamais eu lieu, ne change rien à la nature juridique de l'autorisation d'occupation. En d'autres termes, l'espérance d'une cession ultérieure ne saurait influencer la nature de la possession des époux : il s'agit toujours d'une détention précaire. Cette solution est d'autant plus logique que les époux ne font pas état d'un moindre paiement intervenu dans le cadre de la cession projetée, ce qui rend naturellement difficile d'imaginer qu'ils aient pu se considérer autrement que comme des occupants précaires.

Par ailleurs, les époux, parce qu'ils avaient été autorisés à construire sur le terrain d'autrui, entendirent obtenir une indemnité pour les constructions édifiées sur le fondement de l'article 555 du Code civil (N° Lexbase : L3134ABP).

En effet, l'article 555 du Code civil permet au constructeur de bonne foi d'obtenir une indemnité correspondant, soit à la plus-value apportée au fonds du fait des constructions, soit au coût des matériaux et de la main d'œuvre. Reste alors à déterminer ce que l'on entend par "constructeur de bonne foi". C'est sur ce point que l'arrêt est intéressant, car il rappelle que "l'article 555 est applicable au constructeur de bonne foi, qui possède comme propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices". Outre qu'il convient de remarquer que, contrairement à la prescription acquisitive abrégée, où le titre est une condition exigée en sus de la bonne foi, en matière d'accession immobilière, le titre permet de qualifier la bonne foi du constructeur ; il faut bien comprendre que la bonne foi ne s'entend ici que par référence à l'article 550 du Code civil (N° Lexbase : L3124ABC) (2). Or, cet article dispose que "le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices". En d'autres termes, c'est parce que le possesseur jouit d'un titre translatif et parce qu'il ignore que ce titre est vicié, qu'il pense être un véritable propriétaire et partant, est réputé de bonne foi.

En l'espèce, là encore, il n'était guère possible de retenir la bonne foi des époux dans la mesure où l'autorisation d'occupation - conférant seulement une détention précaire - ne saurait s'analyser comme un titre translatif de propriété, pas plus qu'elle ne saurait justifier l'existence d'un titre putatif.

En effet, la preuve de la bonne foi de l'article 555 du Code civil peut aussi être rapportée par l'existence d'un titre putatif. Le titre putatif est celui qui n'existe que dans l'imagination du possesseur. Par conséquent, il n'a pas de réalité. Si les juges du fond, à défaut du titre de l'article 550 du Code civil, doivent rechercher l'existence d'un titre putatif, ce n'est qu'à la condition que cette recherche soit justifiée. Or, en démontrant que les époux ne pouvaient pas raisonnablement se considérer comme propriétaires des parcelles litigieuses, dans la mesure où ils ne disposaient que d'un titre non translatif de propriété - l'autorisation d'occupation -, ils ne pouvaient, a fortiori, avoir la croyance qu'un titre putatif existait en leur faveur. En d'autres termes, il aurait fallu que le projet de cession ultérieure contienne, dès l'autorisation d'occupation, toutes les caractéristiques d'un acte translatif de propriété (3).

III - Evaluation de l'indemnité en cas de construction sur le terrain d'autrui

La date d'évaluation de l'indemnité en cas de construction sur le terrain d'autrui est celle où le juge statue

(Cass. civ. 3, 9 juillet 2013, n° 12-18799, F-D N° Lexbase : A8901KII)

Lorsque le propriétaire d'un fonds, ayant fait l'objet d'une construction par un tiers, décide de conserver ladite construction, il doit, à son choix, indemniser le constructeur, soit d'une somme égale à celle dont le fonds a augmenté [plus-value], soit [d'une somme égale au] [...] coût des matériaux et [au] [...] prix de la main d'oeuvre estimés à la date du remboursement" (4).

En l'espèce, l'indemnité retenue correspondait à la plus-value apportée au fonds. La difficulté n'était pas relative au choix de l'indemnité, mais à la date de son évaluation. En effet, si la cour d'appel estima que celle-ci devait être évaluée à une date la plus proche possible de celle à laquelle le constructeur a été évincé, la Cour de cassation, en revanche, considéra que la date d'évaluation de l'indemnité était celle à laquelle le juge statue.

Doit-on saluer la solution des magistrats du Quai de l'Horloge ? Si l'on se réfère à la jurisprudence antérieure, la solution ne paraît guère nouvelle. En effet, la Cour de cassation, en 1970, estimait que la date d'évaluation n'est ni celle du transfert de propriété des constructions au propriétaire du fonds, ni celle où celui-ci manifeste son intention de les conserver, mais celle où il doit verser effectivement l'indemnité légale (5). Plus récemment, les magistrats du Quai de l'Horloge ont, comme dans notre affaire, considéré que l'indemnité doit être évaluée à la date à laquelle le juge statue (6).

Ainsi, la date d'évaluation ne coïncide pas avec la date du transfert de propriété du fait de l'accession. Autrement dit, la jurisprudence dissocie le moment où le principe de l'indemnisation est acquis -c'est-à-dire lorsque le constructeur conserve et choisit alors les modalités de l'indemnisation- du moment où l'indemnisation est évaluée, c'est-à-dire la date où le juge statue.

Cette solution apparaît contestable dans la mesure où elle peut être préjudiciable au constructeur si la construction vient à être détruite par un cas fortuit. En effet, si au jour où le juge statue, la construction est détruite, le juge ne pourra que constater l'absence de plus-value et partant, n'octroiera aucune indemnité au constructeur (7). Or, si le principe de l'indemnisation est acquis, il n'y a pas de raison que cette créance ne puisse pas être exigible au moment où le juge statue...

SEVERIN JEAN

IV - Précision sur la notion de juste titre en matière de prescription acquisitive abrégée

Le juste titre doit porter sur l'immeuble qu'entend prescrire celui qui s'en prévaut et doit être a non domino (Cass. civ. 3, 9 juillet 2013, n° 11-24.000, F-D [LXB= A8594KI7])

Aucun juriste n'ignore que la "prescription acquisitive [en matière immobilière] est un moyen d'acquérir un bien [...] par l'effet [prolongé] de la possession [...]". Si l'arrêt fait référence à la durée de la possession dans son visa (8), celle-ci n'est pas cause. En effet, la difficulté résidait essentiellement dans la notion de "juste titre" qui constitue, avec la bonne foi, l'autre condition supplémentaire pour prescrire par dix ans un bien immobilier.

En l'espèce, à l'occasion d'une action en bornage, le défendeur se prévalait d'un juste titre et donc de la prescription acquisitive abrégée, laquelle fut retenue par la cour d'appel. Pourtant, la Cour de cassation cassa l'arrêt aux motifs, d'une part, que le titre invoqué n'incluait pas la bande de terrain litigieuse et, d'autre part, qu'il n'était pas précisé que son auteur n'en était pas le véritable propriétaire.

La solution de la Cour de cassation n'est pas nouvelle, dans la mesure où il est de jurisprudence constante que le juste titre s'entend d'un titre translatif de propriété a non domino, c'est-à-dire n'émanant pas du véritable propriétaire. Constatant que le demandeur ne rapportait pas la preuve que son auteur n'en était pas le véritable propriétaire, les magistrats du Quai de l'Horloge conclurent, logiquement, à l'absence d'un juste titre.

En revanche, l'arrêt est important en ce qu'il précise l'objet du juste titre. En effet, l'objet du juste titre doit correspondre précisément à ce qu'entend prescrire celui qui s'en prévaut ou, du moins, doit être inclus dans le juste titre. En d'autres termes, l'assiette de l'objet du juste titre doit être au moins égale à l'objet de la prescription acquisitive abrégée demandée.

Or, l'acte invoqué ne faisant état que d'une parcelle d'une superficie de 708 m², alors que celui qui souhaitait s'en prévaloir réclamait l'acquisition d'une parcelle d'une superficie de 850 m², la Cour de cassation ne put, à bon droit, que considérer que l'objet de la prescription abrégée projetée était supérieur à celui du juste titre invoqué. Ainsi, elle en a déduit qu'il n'était pas rapporté la preuve que le titre incluait la bande de terrain litigieuse.

SEVERIN JEAN

V- L'action en bornage se borne à ... borner

(Cass. civ. 3, 23 mai 2013, n° 12-13.898, FS-P+B N° Lexbase : A9095KD9 ; Cass. civ. 3, 10 juillet 2013, n° 12-19.416, FS-P+B [LXB=A8834IKIZ])

Le bornage est une opération purement matérielle : il ne s'agit pas de décider des limites qui séparent deux fonds contigus, mais de les dévoiler. Pour autant, le bornage n'échappe pas au droit, qui l'associe même à une action. C'est ainsi, qu'en vertu de l'article 646 du Code civil (N° Lexbase : L3247ABU), "tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës". Si l'utilité de cette disposition est évidente, son utilisation est plus douteuse : cette action implique-

t-elle, de concert, une délimitation juridique, ou nécessite-t-elle une telle délimitation juridique comme condition préalable ?

Pour être classique, la réponse à cette question ne devrait pas être si inéluctable.

Quelle est cette réponse ? Comme le précise de nouveau la Cour de cassation dans un arrêt rendu le 10 juillet 2013, l'action en bornage a "seulement pour effet" -non pour objet, ce qui serait donc autre chose, et précisément une action en revendication- "de fixer les limites des fonds contigus sans attribuer [...] la propriété de la portion de terrain" litigieuse. Dès lors, le "perdant", si l'on peut dire, ne subira pas vraiment sa défaite puisque, par ce simple biais, le "gagnant" ne pourra pas obtenir les sanctions puissantes attachées au droit de propriété (par exemple obtenir l'enlèvement d'un ouvrage, comme l'un des "bornés" le souhaitait en l'espèce).

Dans la même idée, comme le précise la Cour de cassation dans un autre arrêt rendu le 23 mai 2013, en cas de bornage amiable, "l'accord des parties sur la délimitation des fonds n'implique pas, à lui seul, leur accord sur la propriété des parcelles litigieuses". Même cause, même effet : le "vainqueur" du bornage ne saura, en tant que tel, prétendre imposer au "vaincu" ce que seule la propriété permet d'imposer (en l'espèce, la propriété d'une berge et le paiement du coût des travaux de reprise de cette berge).

Rien de nouveau sous le soleil des géomètres, mais quid du point de vue des juristes ?

Il n'est pas rare, on le constate, qu'un simple bornage dégénère en véritable conflit de propriété. Pour cette raison, il serait peut-être temps de trancher plus clairement la question de la nature juridique de l'action en bornage. Action quasi conjointe, matière presque gracieuse au départ, elle devient très souvent, trop souvent, litigieuse à son terme. Pourquoi, en conséquence, ne pas en confier la compétence au seul juge de la propriété (TGI) qui, en tant que tel, serait libre de la requalifier si contentieux il y a dès le départ ? On répondra, à juste titre sans doute, que ce serait entretenir une vision trop caricaturale du bornage, qui ne mène pas toujours à une guerre entre voisins. On rétorquera que, si guerre il ne devait jamais y avoir, un bornage amiable aurait suffi, son échec et la saisine corrélatrice du tribunal d'instance démontrant, déjà, que l'avenir a bien des risques d'être sombre...

GUILLAUME BEAUSSONIE

Notes de bas de page

- (1) C. civ., art. 2261 in fine (N° Lexbase : L7210IAB).
- (2) Cass. civ. 3, 29 mars 2000, n° 98-15.734 (N° Lexbase : A5494AWE).
- (3) En ce sens, voir CA Aix-en-provence, 18 avril 1989, 4ème ch., sect. B, 18 avril 1989, n° 85.8205 (N° Lexbase : A1707KLS).
- (4) C. civ., art. 555, alinéa 3.
- (5) Cass. civ. 3, 12 mars 1970, n° 69-10.216 (N° Lexbase : A1384CHQ).
- (6) Cass. civ. 3, 22 février 2006, n° 04-19.852, FS-P+B (N° Lexbase : A3296KG8).
- (7) En ce sens, voir Cass. civ. 1, 1er mars 2005, n° 97-13.905, F-D (N° Lexbase : A1118DHU).
- (8) L'ancien article 2265 du Code civil (N° Lexbase : L2551AB4), qui a été remplacé aujourd'hui par l'article 2272 du même code (N° Lexbase : L7195IAQ).